



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA
Estado de São Paulo

12 de abril de 2.018

Of.GAB.nº 417
Senhor Presidente:

CAMARA MUNICIPAL DE SAO JOAO

PROTOCOLO DE ENTRADA

Sequência: 274 / 2018 Data/Hora: 18/04/2018 14:08

Descrição:
PROJ. LEI EXECUTIVO
OF.GAB. Nº 417 PROJETO DE LEI

Estamos encaminhando a Vossa Excelência, para apreciação dos Senhores Vereadores, o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre a doação de área de propriedade do Município a J.G. INSTAL. EMPREEND. E MONT. IND. LTDA, empresa cadastrada junto ao CNPJ sob nº 01.448.574/0001-90 de acordo com o disposto no § 4º do Artigo 17 da Lei Federal nº 8.666/93, no inciso I e § 1º do Artigo 99 da Lei Orgânica do Município de São João da Boa vista e na Lei Municipal nº 1.173/2003.”

Renovamos os protestos de estima e consideração.

VANDERLET BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal

Exmo. Sr. Vereador
GÉRSON ARAÚJO PINTO
Presidente da Câmara Municipal
NESTA.

Projeto de Lei nº 4012018



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

PROJETO DE LEI

“Dispõe sobre a doação de área de propriedade do Município a J.G. INSTAL. EMPREEND. E MONT. IND. LTDA, empresa cadastrada junto ao CNPJ sob nº 01.448.574/0001-90 de acordo com o disposto no § 4º do Artigo 17 da Lei Federal nº 8.666/93, no inciso I e § 1º do Artigo 99 da Lei Orgânica do Município de São João da Boa Vista e na Lei Municipal nº 1.173/2003”

Art. 1º - Fica o Município de São João da Boa Vista, através do Poder Executivo, autorizado a doar a J.G. INSTAL. EMPREEND. E MONT. IND. LTDA, empresa cadastrada junto ao CNPJ sob nº 01.448.574/0001-90, o imóvel abaixo especificado, com o encargo de no mesmo implantar sua empresa, nos termos do requerido nos autos do processo administrativo nº 3688/2016, assim identificado:

“Lote 5, com frente para a Avenida dos Trabalhadores, no Distrito Industrial, com área total de 2.519,45 m²”

Art. 2º - Para efeito da doação com encargos fica atribuído ao imóvel o valor total de R\$ 110.340,00 (Cento e dez mil, trezentos e quarenta reais), de conformidade com o laudo elaborado pelos peritos nomeados pela Portaria nº 10.763, de 16 de novembro de 2017.

Art. 3º - O adquirente no ato da assinatura do contrato de doação assumirá os seguintes encargos:

- a) apresentar plano de obras e investimentos a serem realizados no imóvel em construção, pelo menos 25% da área a ser doada;
- b) compromisso de iniciar as obras de construção, no prazo de 6 (seis) meses a contar da publicação da lei de doação;
- c) funcionamento do imóvel doado, dentro de 24 (vinte e quatro) meses a contar da publicação da lei de doação;
- d) compromisso sobre a obrigatoriedade da indústria favorecida de proceder ao total de seu faturamento neste Município;



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

- e) realização de 50% (cinquenta por cento) pelos menos, dos planos iniciais de construção, dentro de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da publicação da lei de doação;
- f) destinar o imóvel para implantar sua estrutura;
- g) empregar, diretamente, ao menos 10 funcionários.

Parágrafo único – Somente após o cumprimento dos encargos assumidos e constantes das alíneas anteriores e da Lei Municipal nº 1.173, de 19 de agosto de 2003, é que será lavrada a escritura de doação em definitivo.

Art. 4º - Não sendo cumpridos os encargos estabelecidos no processo administrativo 3688/2016, que é parte integrante desta lei, bem como os previstos nas demais leis que regem esta matéria, o terreno doado será revertido ao patrimônio público, com todas as edificações, independentemente de qualquer indenização e a empresa beneficiária dos melhoramentos deverá ressarcir aos cofres públicos o valor do custo total dos serviços e obras executadas pela Prefeitura, devidamente atualizados.

Parágrafo único – Fica o Poder Executivo Municipal dispensado da publicação do processo administrativo nº 3688/2016, estando o mesmo à disposição dos interessados.

Art. 5º - Fica dispensada a realização de licitação em razão do interesse público existente na presente doação com encargos, na forma disposta no § 4º do Artigo 17 da Lei nº 8.666/93 com a redação dada pela Lei Federal nº 8.883/94, bem como em razão do constante no inciso I e § 1º do Artigo 99 da Lei Orgânica do Município e do disposto na Lei Municipal nº 1.173/2003.

Art. 6º - A presente lei, a portaria que designou os peritos, e o laudo avaliatório integrarão o translado da escritura por cópias reprográficas.

Art. 7º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º - Ficam revogadas as disposições em contrário.



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA
Estado de São Paulo

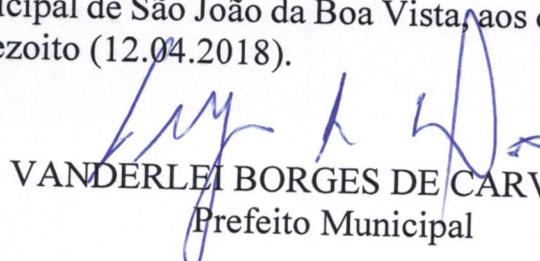
JUSTIFICATIVA

Ante as dificuldades mundiais na geração de empregos e diante da realidade de nossa região, devemos buscar de forma incessante a geração dos mesmos. A doação com encargos visa ao mesmo tempo gerar empregos e incrementar a produção industrial de nosso Município, possibilitando assim o incremento do nosso índice de participação nos recursos repassados pela União e pelos Estados.

Considerando também a importância de viabilizarmos esta área para a referida empresa em face do retorno econômico e social para o Município. Tendo em vista a realidade atual, não existe outra maneira de atrair novas empresas e manter aquelas que necessitam de ampliação senão através da doação de lotes (áreas) no Distrito Industrial, levando-se em conta que diversos Municípios também disponibilizam áreas e outros incentivos, razão pela qual esperamos contar com a compreensão dos nobres Vereadores na aprovação do presente projeto.

Para subsidiar a análise dos nobres Edis, estamos encaminhando em anexo relatório resumido sobre o processo 3688/2016.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos doze dias do mês de abril de dois mil e dezoito (12.04.2018).


VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal

Interessado

Processo J.G. INSTAL., EMPREEND. E MONT. IND. LTDA.
3688 01.448.574/0001-90
2016 RUA GERALDO GARCIA DO NASCIMENTO, 2431,
D.I. ANTONIO DELLA TORRE SP
03/05/2016 FRANCA
Tipo: 5 (16) 3720-1580

Assunto 75 SOLICITAÇÃO DE TERRENO NO DISTRITO INDUSTRIAL
-REQUER TERRENO NO DISTRITO INDUSTRIAL-

Andamento

Data	Departamento	Setor	Usuário
03/05/16 14:58:57	5 ADMINISTRATIVO	11 ARQUIVO	JOEL

16.3720-1233
JGM@JGMONTAGENS.com
MP@JGMONTAGENS.com
JOSE ROGERIO@JGMONTAGENS.com
19.99502.2406 - JOSE ROGERIO
16.99253.7331 - MAURICIO

Fls. 01 do proc.
Nº 3688/16
Ass: marie

Consulte o andamento de seu processo pela Internet.

Entre no site www.saojoao.sp.gov.br , Menu Utilidade Pública, escolha a opção Consulta Processos, digite Ano:2016 Tipo: 5 Nº: 3688 informe seu CNPJ ou CPF e clique Localizar.



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

PORTARIA N° 10.763, DE 16 DE NOVEMBRO DE 2.017

O Prefeito Municipal de São João da Boa Vista, Estado de São Paulo etc., usando de suas atribuições legais,

R E S O L V E:

Art. 1º - Nomear os engenheiros **PETERSON GARCIA ZENUN** e **FRED MARCON WESTIN** e a engenheira **PAOLA CRISTINA DO COUTO**, para efetuarem avaliação de um terreno com 2.519,45 m², localizado na Avenida dos Trabalhadores, no Distrito Industrial de São João da Boa Vista, e fornecerem o respectivo laudo no prazo de até 15 dias contados da vigência desta portaria.

Art. 2º - Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º - Ficam revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos dezesseis dias do mês de novembro de dois mil e dezessete (16.11.2017).

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal

EXMO. SR. PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA – SP

PETERSON GARCIA ZENUN, engenheiro civil, CREA – 5062876860 – SP; **FRED MARCON WESTIN**, Engenheiro Civil / Sanitarista - CREA – 0601137190; e **PAOLA CRISTINA DO COUTO**, Engenheira Civil - CREA – 5069473574 – SP, nomeados conforme portaria nº 10.763 de 16 de novembro de 2.017, para efetuar avaliação do imóvel localizado no **Distrito Industrial de São João da Boa Vista**, localizado na **Avenida dos Trabalhadores**, com área total de **2.519,45 m²**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o Laudo Técnico de Avaliação.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 – OBJETIVO:

Avaliação de um Lote sem benfeitorias, com uma área total de **2.519,45 m²**, denominado como **Lote-5** de propriedade do Município de São João da Boa Vista, com frente para à **Avenida dos Trabalhadores**, no Distrito Industrial, no município de São João da Boa Vista - SP. A avaliação da área mencionada destina-se a doação para implantação da empresa **JG INSTALAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E MONTAGEM INDUSTRIAL LTDA – CNPJ Nº 01.448.574/0001-90**, conforme Processo Administrativo nº 3688/2016.

2.0 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (Lote – 5- Av. dos Trabalhadores):

Descrição da Área a ser. Destacada:

Lote 05 – Área = 2.519,45 m²



Tem início no ponto “28A” localizado no alinhamento com a Avenida dos Trabalhadores (antiga Estrada Municipal) e divisa com o Lote “4”; segue em frente com 105,30m e azimute 318°21'31” confrontando com o Lote “4” até o ponto “19C”; deflete a direita e segue com 24,03m e azimute 51°16'45” até o ponto “19C1”; deflete a direita e segue com 103,90m e azimute 138°21'31” confrontando com o Lote “6” até o ponto “26A”; deflete a direita e segue no alinhamento com a Avenida dos Trabalhadores (antiga Estrada Municipal) com 2,62m e azimute 230°09'33” até o ponto “27”; daí segue com 18,943m e azimute 221°29'32” até o ponto “28”; segue em frente com 2,74m e azimute 217°14'03” até o ponto “28A” seguindo no alinhamento com a Avenida dos Trabalhadores (antiga Estrada Municipal) do ponto “26A” até o ponto “28A”, onde teve início e fim esta descrição.

2.1- Conforme vistoria efetuada *in loco*, o imóvel descrito acima, apresenta topografia em nível com o passeio público, sendo necessário sua patamarização nos fundos, situa-se numa região média, não havendo possibilidades de sofrer inundações pluviométricas.

2.2 – Nas proximidades do local onde se localiza o imóvel (Distrito Industrial existente) existe todos os melhoramentos públicos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Guia e Sarjeta
- Rede de Distribuição de Água Potável
- Rede de Coleta de Esgoto
- Rede de Telefonia e sinais de Telefonia Celular
- Pavimentação asfáltica
- Coleta de Lixo

2.3 – O padrão das propriedades vizinhas (arredores) é exclusivamente industrial.

3.0 – METODOLOGIA EMPREGADA PARA AVALIAÇÃO:

As metodologias básicas para execução do presente laudo foram baseadas em livros técnicos: Avaliações de Terrenos e Imóveis Urbanos, Engenharia de Avaliações – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

Em função da característica do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO DA MICRORREGIÃO**, para a determinação do valor de mercado, concluímos pela aplicação do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, pois esta é a melhor para o mercado de avaliações imobiliária do Município de São João da Boa Vista.

Método Comparativo:

O método comparativo para lotes comuns, é o mesmo definido, comparando com outros lotes similares, cujos valores são conhecidos.

A precisão deste método se fundamenta no maior e menor grau de comparação dos elementos envolvidos.

No caso de aplicação deste método, o avaliador deverá considerar detalhadamente, a dimensões dos lotes, melhoramentos presentes nas áreas, topografia, condições de superfície e acessibilidade ao local.

Os cálculos serão desenvolvidos para a data deste laudo: dezembro de 2.017.

Efetuando pesquisa de mercado de lotes em oferta para venda e opiniões de pessoas credenciadas, situados na mesma microrregião onde se situa os imóveis avaliado, atendendo a suas características, porém para obtermos uma avaliação mais precisa e sensível ao atual mercado, coletamos informações de transações imobiliárias, de pesquisas em imobiliárias. As amostras coletadas próximas à região serão apuradas e homogeneizadas de forma que o desvio padrão fique simétrico com o valor real do imóvel.

Depois de pesquisados e selecionados, estes dados de mercados serão homogeneizados, quanto à situação, fator de topografia, dimensões, localização, acessibilidade, condições de superfície, índices fiscais e melhoramentos públicos existentes.

Os valores obtidos na pesquisa irão conduzir ao valor médio unitário praticado no mercado local, decorrendo deste, o valor do metro quadrado de terreno em estudo.

4.0 – CRITÉRIO PARA AS HOMOGENEIZAÇÕES DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS:

Os elementos comparativos serão tratados seguindo orientações das Normas de Avaliação da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, do IBAPE- Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia, as quais relacionamos:

Homogeneização dos Elementos: Consiste em nivelar todos os atributos e característica de cada amostra, em um mesmo padrão, tecnicamente chamado paradigma. Cada amostra do elenco reunido apresenta condições diversas de pagamento, atributos de superfície, extensão de suas áreas, localização, etc., de modo que esta pluralidade de situações deve, antes de tudo, ser sintetizada numa situação única, no mais das vezes, tanto quanto possível similar à do terreno a ser avaliado. Tal situação paradigma pode ser definida pelas condições de pagamento, flexibilidade do valor, acessibilidade, melhoramentos, topografia, condições de superfície, área da gleba, índice do local, etc.

4.1. FATOR DE OFERTA (Fo):

Será previsto um desconto de 10%, quando os elementos comparativos provierem de ofertas, isto para atender a natural elasticidade dos negócios.

4.2 - INFLUÊNCIA DE TOPOGRAFIA (Fd):

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em acente ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Como critério em geral, as influências desta natureza poderão ser determinadas pela dedução ou acréscimo correspondente aos gastos necessários a se colocar o terreno em situação de máximo aproveitamento.

Para um cálculo mais simplista poderão ser utilizados os seguintes fatores corretivos conforme expresso na tabela abaixo:

Situação Paradigma:	Fatores Corretivos (Fd)
- Terreno plano	1,00
- Caindo para os fundos até 5%,	0,95
- Caindo para os fundos de 5% até 10%	0,90
- Caindo para os fundos de 10% até 20%	0,80
- Caindo para os fundos com mais de 20%	0,70
- Em acente até 10%	0,95
- Em acente até 20%	0,90
- Em acente acima de 20%	0,85
- Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
- Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	0,90
- Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	0,80
- Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
- Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90
- Terreno plano	1,00
- Caindo para os fundos até 5%,	0,95
- Caindo para os fundos de 5% até 10%	0,90
- Caindo para os fundos de 10% até 20%	0,80

$$Fdmedio = (1,00 + 0,90) / 2$$

$$Fdmedio = 0,95$$

4.3 – CONSISTÊNCIA DO TERRENO (Cs):

Situação Paradigma:	Fatores Corretivos (Cs)
- Terreno seco	1,00
- Terreno brejoso ou pantanoso	0,60
- Terreno Alagadiço	0,70

4.4 – ACESSIBILIDADE OU CONDUÇÃO (Ac):

Situação Paradigma:	(Ac)
- Terreno de difícil acesso	1,00
- Terreno de condução próxima	1,02
- Terreno de condução direta	1,05

4.5 – PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (Fp):

Situação Paradigma:	(Fp)
$f < M_i$	$(f/M_i)^{1/2}$
$M_i < f < M_a$	1,00
$M_a < f < 2M_a$	$(M_a/f)^{1/2}$
$2M_a < f$	$(M_a/2M_a)^{1/2}$

Onde:

- Relação entre área e testada = (f)
- Profundidade Mínima = (M_i)
- Profundidade Máxima = (M_a)
- Testada de Referência - (ar)
- Área do Lote = (S)
- Testada do Lote = (A)

Cálculos e Valores Referência:

$$f = (S/A)$$

Onde:

$$S = 2.519,45 \text{ m}^2 - \text{Área do Lote}$$

Murilo
R. P.

$$a = (2,74 + 18,943 + 2,62) = 24,303m - \text{Testada do Lote}$$

$$f = (2.519,45 / 24,303) = f = 103,67m$$

Para tipo exclusivamente industrial:

$$(Mi) = 50,00m \quad (Ma) = 100,00m \quad (ar) = 20,00m$$

$$Ma < f < 2Ma - (100,00 < 103,68 < 200,00)$$

$$Fp = (Ma / f)^{1/2}$$

$$Fp = (100,00 / 103,68)^{1/2}$$

$$Fp = 0,982$$

4.6 – FATOR DE TESTADA (t):

Situação Paradigma:	(t)
Condição básica: $0,50ar < a < 2ar$	$(a/ar)^{1/4}$

Como $a = 24,303m$ e é menor que $2ar = 40,00m$, valor adotado será $20,00m$.

Portanto:

$$t = (a/ar)^{1/4}$$

$$t = (24,303 / 20,00)^{0,25} - t = 1,049$$

4.7 – ÍNDICE FISCAL (IF):

Os elementos comparativos deverão ser transpostos para o local da avaliação, através de índices fiscais da última planta genérica de valores, sendo que na falta desta, através dos índices locais. (IF). – Para o presente caso $IF = 1,00$

5.0 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS: (Fmp)

Para os fatores de melhoramentos públicos existentes, aconselhamos o uso de fatores de ponderação indicados pelo trabalho do proeminente Engenheiro João Rui Canteiro. – Para o Presente caso os valores da tabela abaixo, já estão inclusos na pesquisa de valores dos elementos.

Fator Melhoramentos Públicos	(Fmp)
- Água	15%
- Esgoto	10%
- Rede Pública	5%
- Luz Domiciliar	15%
- Guias e Sarjetas	10%
- Pavimentação	30%
- Telefone	5%
- Águas pluviais	5%

Total Melhoramentos	95%

Fmp = 1,00

6.0 – PESQUISA – VALOR UNITÁRIO REAL DO LOCAL: (R\$/m²)

Como as vendas no Distrito Industrial são raras em virtude de que a maioria das áreas foram adquiridas pelo município como lote e posteriormente foram urbanizadas e doadas para as empresas que ali estão instaladas, fica difícil a obtenção de um valor real do metro quadrado urbanizado atual. Motivo este que induziu a realização de pesquisas em várias imobiliárias locais para a obtenção de valores para o lote que aqui está sendo avaliado. Não sendo necessária a homogeneização das amostras por paradigma.

7.0 - PESQUISA DE VALORES:

1 – Imobiliária Porto Seguro:

Corretor Marco Antônio Magalhães da Silva – CRECI – 60.684

Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, nº 423, Centro

Fone 3623-6262

- Valor Médio/m²:

- Pesquisa dos Elementos:

Elementos	Valor – (R\$/m ²)
Elemento – 01	40,00

2 – Imobiliária Bino:

Corretor Luiz Sabino Caslini – CRECI – 68.445

Rua Cel. José Procópio, nº 480, Vila Conrado

Fone 3633-8781

- Valor Médio/m²:

- Pesquisa dos Elementos:

Elementos	Valor – (R\$/m ²)
Elemento – 02	32,05

3 – Imobiliária Central:

Corretor Ângelo Morando – CRECI – 26.256

Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, nº 488, Centro

Fone 3633-5822

- Valor Médio/m²:

- Pesquisa dos Elementos:

Elementos	Valor – (R\$/m ²)
Elemento – 03	35,00

4 – JL – Assessoria Imobiliária:

Corretor Hezion Jaizon Leandrini de Oliveira – CRECI – 79.537

Rua General Osório, nº 477, Centro

Fone 3623-6358

- Valor Médio/m²:

- Pesquisa dos Elementos:

Elementos	Valor – (R\$/m ²)
Elemento – 04	62,00

5 – Corretor Geber Othoniel Leandrini do Oliveira:

Corretor de Imóveis – CRECI – 149.036

Fone 3623-6358

- Valor Médio/m²:

- Pesquisa dos Elementos:

Elementos	Valor – (R\$/m ²)
Elemento – 05	65,00

6 – Corretora Joilce Ricchini Leandro Rodrigues:
Corretor de Imóveis – CRECI – 97.350
Fone 3633-6358

- Valor Médio/m²:

- Pesquisa dos Elementos:

Elementos	Valor – (R\$/m ²)
Elemento – 06	58,00

8.0 – MÉDIA DE VALORES: (R\$/m²)

Calculado os resultados de todos os elementos da pesquisa, procede-se à determinação da média aritmética dos unitários. Em seguida, eliminam-se os elementos com valores 30% acima e 30% abaixo da média, determinando-se com os elementos restantes uma nova média saneada, que deverá representar o Valor Básico Unitário procurado. Nos valores coletados em pesquisa, o Item 5 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS: (Fmp), encontra-se inclusos. Para o Presente caso Fmp = 1,00.

1^a - MÉDIA DOS VALORES – M²:

Elementos Pesquisados	Valor do M ² - R\$/m ²)
1 – Imobiliária Porto Seguro: Opinião	
- Elemento – 01	40,00
2 – Imobiliária Bino: Opinião	
- Elemento – 02	32,05
3 – Imobiliária Central: Opinião	
- Elemento – 03	35,00
4 – JL – Assessoria Imobiliária: Opinião	

- Elemento – 04	62,00
5 - Corretor Geber O. Leandrini de Oliveira: Opinião	
- Elemento – 05	65,00
6 - Corretora Joilce Ricchini L. Rodrigues: Opinião	
- Elemento – 06	58,00

Total	292,05 / 6
Média /Pesquisa - (R\$/m²)	48,67

$$\text{qmCalc.} = 48,67 - (\text{R}/\text{m}^2)$$

1^a Média Saneada:

- Verificação da discrepância:
- **Limite Superior:** $48,67 \times 1,30 - (+ 30\%) = 63,28 \text{ (R}/\text{m}^2)$
- **Limite Inferior :** $48,67 \times 0,70 - (- 30\%) = 34,07 \text{ (R}/\text{m}^2)$

Portanto observamos que os valores dos Elementos 02 e 05 encontram-se fora dos limites permitidos e por esse motivo foram descartados, encontram-se dentro dos limites permitidos.

2^a - MÉDIA DOS VALORES – M²:

Elementos Pesquisados	Valor do M ² - (R\$/m ²)
1 – Imobiliária Porto Seguro: Opinião	
- Elemento – 01	40,00
3 – Imobiliária Central: Opinião	
- Elemento – 03	35,00
4 – JL – Assessoria Imobiliária: Opinião	
- Elemento – 04	62,00
6 - Corretora Joilce Ricchini L. Rodrigues: Opinião	
- Elemento – 06	58,00

Total	195,00 / 4
Média /Pesquisa - (R\$/m²)	48,75

$$qmCalc. = 48,75 - (R\$/m^2)$$

2ª Média Saneada:

- Verificação da discrepância:
- **Limite Superior:** $48,75 \times 1,30 - (+ 30\%) = 63,37$ (R\\$/m²)
- **Limite Inferior:** $48,75 \times 0,70 - (- 30\%) = 34,12$ (R\\$/m²)

Portanto observamos que os valores dos **Elementos 01, 03, 04 e 06** encontram-se dentro dos limites permitidos.

O valor médio do metro quadrado da Pesquisa no Polo Industrial, para uma área de topografia em plana, contendo todas as infraestruturas, adotado para cálculo, será de **R\$48,75** (Quarenta e oito reais, setenta e cinco centavos por metro quadrado).

9.0 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL TERRENO:

9.1 – VALOR FINAL DO M² HOMOGENEIZADO: (Vf - R\\$/m²)

Lote 5 – Av. dos Trabalhadores - Área = 2.519,45 m²

Situação dos fatores conforme item – 4.0 e 5.0:	Fatores Corretivos
- Valor do metro quadrado calculado – (qmCalc.)	48,75
- Área do lote em m ² – (S)	2.519,45
- Fator de oferta – (Fo)	0,90
- Influencia da Topografia (Fd)	0,95(Médio)
- Consistência (Cs) - Terreno seco	1,00
- Acessibilidade (Ac) - Terreno de condução próxima	1,02
- Profundidade Equivalente (Fp) – Valor Calculado	0,982
- Índice Fiscal (IF):	1,00
- Melhoramentos Públicos: (Fmp)	1,00
- Fator de Testada (t) – Valor Calculado	1,049

$$Vf = (qmCalc. \times S \times Fo \times Fd \times Cs \times Ac \times Fp \times IF \times Fmp \times t)$$

$$Vf = (48,75 \times 2.519,45 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,02 \times 0,982 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,049)$$



$V_f = R\$ - 110.340,16$

$V_f = R\$110.340,00$

9.2 - VALOR FINAL DO M²:

$V_f/m^2 = (V_f / S)$

$V_f/m^2 = (110.340,00 / 2.519,45)$

$V_f/m^2 = 43,79 (R\$/m^2)$

10.0 - COMENTÁRIO FINAL:

Após pesquisas, diligências e demais serviços complementares, conclui-se que o imóvel objeto desta avaliação, sendo um lote com a área de **2.519,45 m²**, tem o seu valor nesta data em **R\$110.340,00 - (Cento e dez mil e trezentos e quarenta reais)**.

Todos os cálculos efetuados para obter o valor do imóvel, objeto desta avaliação, foi fundamentado em estudos e livros técnicos especializados na área de Avaliação de Glebas Urbanizáveis e Imóveis Urbanos e nas Normas ABNT vigentes.



11.0 – ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a esclarecer, os signatários encerram o presente laudo composto de 14 (catorze) laudas, digitadas e impressas eletronicamente de um só lado e todas devidamente timbradas e rubricadas, sendo a última folha datada e assinada. Tendo em anexos Croquis de localização, Tabelas, Pesquisas de Preço, Planta da Gleba e Relatório Fotográfico do imóvel.

São João da Boa Vista, 11 de dezembro de 2.017.

PETERSON GARCIA ZENUN
Engenheiro Civil - CREA – 5062876860 - SP

FRED MARCON WESTIN
Engenheiro Civil/Sanitarista - CREA – 0601137190

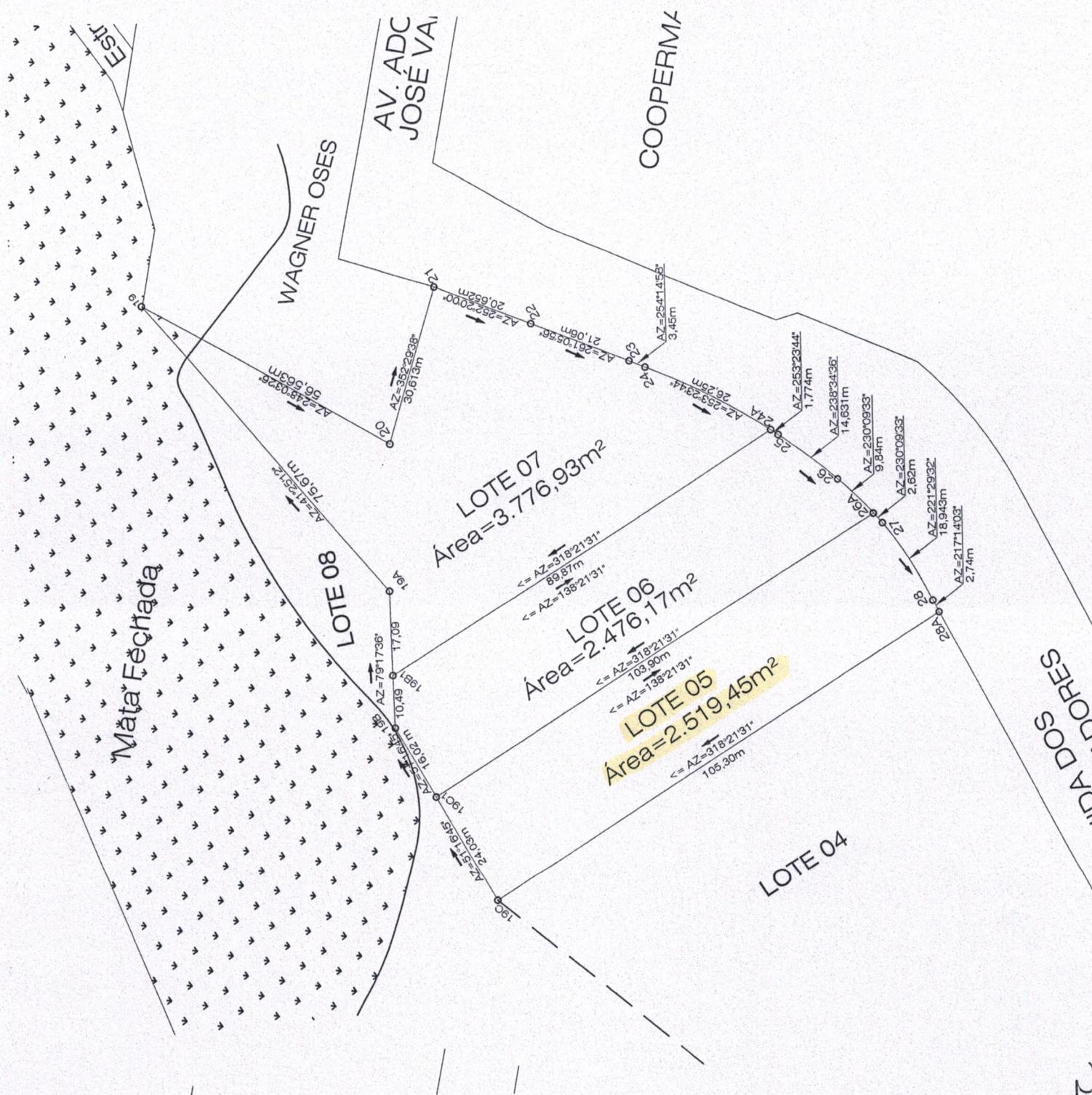
PAOLA CRISTINA DO COUTO
Engenheira Civil - CREA – 5069473574 – SP

ANEXOS

-
- CROQUIS: LOTE - 5 – Av. Trabalhadores
 - TABELAS: PROFUNDIDADE / TESTADA
 - PESQUISA DE VALORES - IMOBILIÁRIAS
 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - LOCAL
-



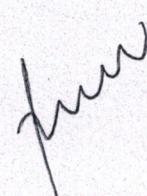
141



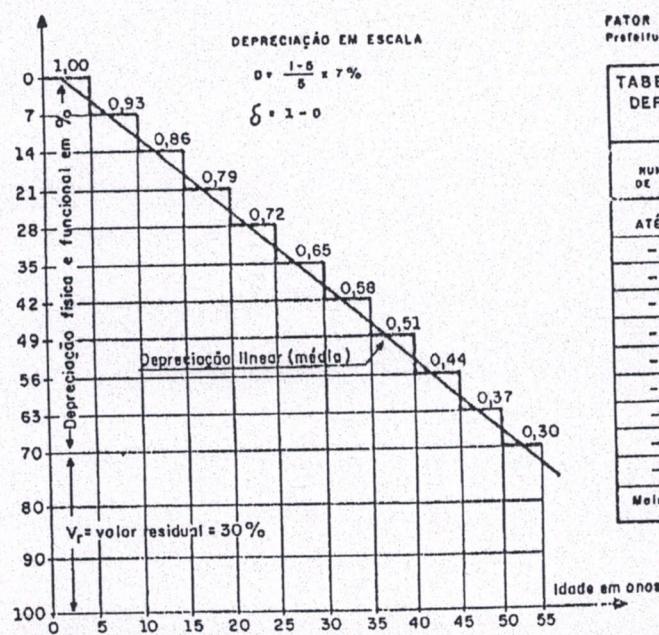
LOTE 05

CAMINHAMENTO GLEBA-ÁREA=2.519,45m²

Alinh.	Dist.(m)	Azimute
28A - 19C	105,30	318°21'31"
19C - 19C1	24,03	51°16'45"
19C1 - 26A	103,90	138°21'31"
26A - 27	2,62	230°09'33"
27 - 28	18,943	221°29'32"
28 - 28A	2,74	217°14'03"


 P
 7

VARIANTE DO MÉTODO DA LINHA RETA



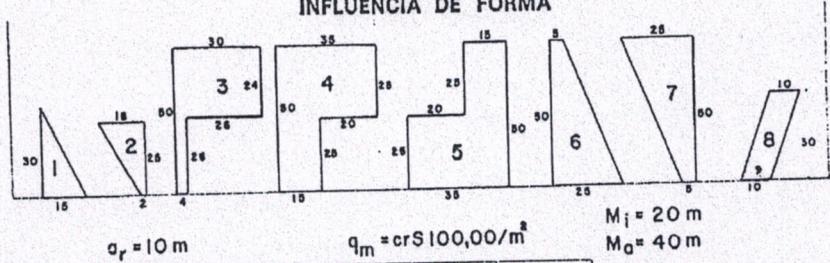
FATOR DE OBSOLETISMO
Prefeitura Municipal de São Paulo

TABELA DOS COEFICIENTES DE
DEPRECIAÇÃO DOS PRÉDIOS
PELA IDADE

NUMERO DE ANOS	DEPREC. FÍSICA E FUNCIONAL	FATOR DE OBSOLETISMO
ATÉ 5	0	1,00
- 10	7%	0,93
- 15	14%	0,86
- 20	21%	0,79
- 25	28%	0,72
- 30	36%	0,66
- 35	42%	0,60
- 40	49%	0,53
- 45	56%	0,44
- 50	63%	0,37
Mais de 50	0%	0,30

141

QUADRO VII
INFLUÊNCIA DE FORMA



$a_f = 10 \text{ m}$

$q_m = \text{crs } 100,00/\text{m}^2$

$M_i = 20 \text{ m}$
 $M_a = 40 \text{ m}$

Nº	FUNDI	ÁREAS	FUNDI EQUIV. $F = \frac{F}{F_p}$	INFLUÊNCIAS		$m^2 \text{ FINAL}$ $q_m \cdot F_p \times 1$
				PROFOUNDADE	TESTADA	
1	15	225	1,5	$(15/20)^{1/2} = 0,87$	$(15/10)^{1/2} = 1,11$	86,00
2	2	225	112,5	$(40/80)^{1/2} = 0,71$	$(5/10)^{1/2} = 0,84$	60,00
3	4	824	206	$(40/80)^{1/2} = 0,71$	$(5/10)^{1/2} = 0,84$	60,00
4	15	1250	63,3	$(40/80)^{1/2} = 0,71$	$(15/10)^{1/2} = 1,11$	79,00
5	35	1250	35,7	1	$(20/10)^{1/2} = 1,49$	119,00
6	25	750	30	1	$(20/10)^{1/2} = 1,49$	119,00
7	5	750	150	$(40/80)^{1/2} = 0,71$	$(5/10)^{1/2} = 0,84$	60,00
8	9	300	33,3	1	$(5/10)^{1/2} = 0,97$	97,00

FÓRMULAS

$$\text{para } f = M_i : F_p = \frac{f}{M_i} \cdot \frac{1}{2}$$

$$f/M_a \leq 1 \leq M_a : \text{se } f > 2M_a : F_p = \frac{M_a}{f} \cdot \frac{1}{2}$$

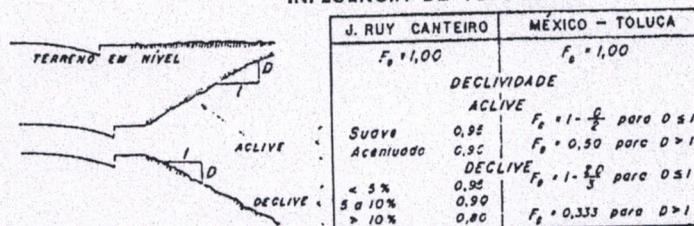
$$\text{para } M_i \leq f \leq M_a : F_p = 1$$

$$\text{TESTADA}$$

$$f = \frac{a_f}{2} \cdot \frac{1}{2}$$

$$\text{para } \frac{a_f}{2} \leq f \leq 2a_f$$

QUADRO XII
INFLUÊNCIA DE TOPOGRAFIA



COSTA RICA ELEVACÕES		ELEVACÕES		MÉXICO Q.F.	
0 a 2m	$F_p = 1,00$	$F_p = 1 - \frac{30}{4}$ para $0 \leq f \leq 1$	$F_p = 0,25$ para $f > 1$	$F_p = 1,00$	
2 a 4m	$F_p = 0,90$				
DEPRESSÕES		DEPRESSÕES		DEPRESSÕES	
0 a 1m	$F_p = 1,00$	$F_p = 1 - \frac{50}{6}$ para $0 \leq f \leq 1$	$F_p = 0,167$ para $f > 1$	$F_p = 1,00$	
1 a 2,5m	$F_p = 0,90$				
2,5 a 4m	$F_p = 0,80$				

P.

ROBERT DE QUO D' OYEL

150 34
4
3686116

São João da Boa Vista SP 15 de Abril de 2016

À PEDIDO DE

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

AVALIAÇÃO IMOBILIARIA

Eu, Marco Antonio Magalhães da Silva, corretor de imóveis Creci 60.684 e avaliador de valores imobiliários, cadastrado junto ao CNAI sob Nº 00 9567, endereço comercial R. Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, 423 Centro nesta cidade, venho por meio desta avaliar o imóvel abaixo como segue:

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente tem por objetivo encontrar o valor do imóvel localizado no Distrito Industrial, procurando encontrar o valor de mercado mais próximo da realidade dentro da atual situação política e econômica e do mercado local

DESCRICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel localizado no Distrito Industrial, mais precisamente na Avenida Jandira de Oliveira Freitas, lote 3 A da quadra "V", contendo área total de terreno com 4.992,14 (Quatro mil novecentos e noventa e dois metros e quatorze centímetros quadrados), contendo 101,53 metros de frente para a referida avenida, com formato de triângulo, sua topografia é em declive acentuado de aproximadamente 8 metros de declive, o que demanda muita movimentação de terra e serviço de terraplenagem, aparentemente faz divisa com APP, dentro do distrito sua posição geográfica está com certa distância da rodovia o que logicamente desagrega valor na propriedade.

METODOLOGIA APLICADA

O valor do imóvel será determinado de acordo com a norma ABNT-NBR 14.653 reconhecida pelo Creci e Cofeci, pelos Métodos, Conceitos e Comparativos Diretos de dados de Mercado, ajustando o valor de acordo com a atual situação em que o imóvel se

encontra, considerando o tipo de imóvel e metragem de terreno, a topografia, a metragem de frente, a região, a infra-estrutura, a localização, acesso a comércio em geral, e extraídos através de vasta experiência profissional e consulta com outros profissionais com reconhecida atuação na área do mercado local e também ajustando o valor conforme o valor aplicado no mercado local e a atual situação política e econômica.

VISTORIA - Realizada no dia 15 de Abril às 9 horas.

RESUMO GERAL

O imóvel topografia em declive acentuado com aproximadamente 8 metros de declive, está localizado dentro do distrito Industrial próximo a grandes empresas, sua posição geográfica é inferior em relação às demais empresas, pois está localizado com certa distância da rodovia principal quase no final do distrito, porém possui boas vias de acesso todas pavimentadas.

Está longe de posto de saúde, escola, hospitais e comércio em geral, e dotado de vias urbanas pavimentadas, rede de água e esgoto, galerias de águas pluviais, rede coletora de lixo, rede de energia elétrica em alta e baixa tensão, rede telefônica, iluminação pública, transporte coletivo, entrega postal, TV a cabo, internet entre outras.

CRITÉRIOS ADOTADOS PARA AVALIAÇÃO

Para a definição do valor da propriedade, foi utilizado o método comparativo de mercado, extraídos através de vasta experiência no mercado imobiliário e construção civil, onde através pesquisa no mercado junto a outros profissionais da área com amplio conhecimento no mercado imobiliário e reconhecida atuação e experiência no mercado local, pesquisa junto a revistas especializadas da construção civil onde aplicamos o valor do metro quadrado comparado com outros imóveis com as mesmas características e semelhanças, comparando seus valores homogeneizados, o tipo do imóvel, a infraestrutura existentes na região, a classificação da região em relação ao solo, a metragem de terreno, a distancia do centro e comércio em geral, vias de trânsito, a logística e a distancia da rodovia, sua posição geográfica.

IMÓVEIS COMERCIALIZADOS PARA EFEITO DE COMPARAÇÃO:

Segue anexo mapa da área que foi comercializada pela Imobiliária Por em meados de 2015 no valor de R\$ 60,00 o metros quadrado, valor essa topografia e a posição geográfica dentro do Distrito, onde está próximo o que facilita sua logística.

VALOR ENCONTRADO:

Considerando o acima descrito, avalio o referido imóvel em R\$ 40,00 (Quarenta Reais) por metro quadrado, vezes a metragem total de 4.992,14 metros quadrados, total a R\$ 199.685,60 (Cento e Noventa e nove mil setecentos e oitenta e cinco reais e sessenta centavos), podendo atribuir uma margem de erro em até 5% para mais ou para menos.

ISL 368

ANEXOS

- Anexo 1: Mapa da área comercializada para efeito de parâmetro;
- Anexo 2: Fotos tiradas com a localização da área;
- Anexo 3: currículo do avaliador que compõe o parecer técnico de avaliação imobiliária.

3676114

ENCERRAMENTO

Encerro o presente trabalho, nada mais havendo a avaliar, com fotos anexas que acompanha o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, todas devendo ser rubricadas e assinadas pelo avaliador e seu currículo com algumas empresas com onde se encontra a disposição para eventuais dúvidas e esclarecimentos. As informações contidas nesse parecer foram obtidas através de fontes seguras e são informações confidenciais, atendendo exclusivamente o objeto que se destina, de direito e protegida pelo sigilo legal. Qualquer forma de divulgação, distribuição, reprodução ou utilização do teor deste diferente do que se destina, depende de autorização da parte que o emissor deste trabalho utiliza este recurso somente no exercício da sua profissão em razão dele.

Por ser verdade, firmo o presente.

Marco Antonio Magallães da Silva
Corretor de imóveis
CRECI 60.684

P. G.

firmar
P. / pell

13 37 D
3676116

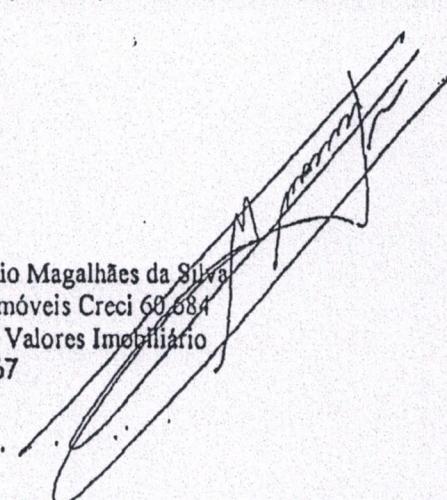
São João da Boa Vista SP 14 de Abril de 2016

CURRICULO DO AVALIADOR

Marco Antonio Magalhães da Silva, corretor de imóveis Creci 60684 e avaliador de valores imobiliários cadastrado no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis sob N° 009567, endereço comercial R. Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, 423 Centro em São João da Boa Vista proprietário do Imobiliário Porto Seguro Imóveis, atua como corretor de imóveis há mais de 20 anos, vem de família reconhecida da construção civil e imobiliária, agregando conhecimento e reconhecida experiência no mercado local. Fez vários cursos de Avaliação Mercadológica Imobiliária. Atua em Avaliação Imobiliária, sempre trabalhando com ética, responsabilidade, imparcialidade e profissionalismo, atende vários clientes entre eles Banco Credimóvel, Credito Rural da Mogiana, Fio - Fundação de Ensino Octávio Barth, Município Local, Cimentolandia, São João Abrasivos, Bebidas Ipiranga, Reno vias, empresas do distrito industrial, entre outros.

Coloca-se a disposição para eventuais dúvidas e esclarecimentos que forem necessários.

Marco Antonio Magalhães da Silva
Corretor de Imóveis Creci 60684
Avaliador de Valores Imobiliário
CNAI: 009567



21

Amr P. /

154 38

26.11.12
3676W

Laudo técnico de Avaliação de imóveis



155 39
186 11 P
3676116

BINO IMÓVEIS

CRECI: 68.445

A parceria certa para um bom negócio

Locação - Vendas - Avaliação

Rua Cel. José Procópio, 480 - Vila Conrado.

Fone: (19) 3633-8781

Avaliação de Imóveis

DESCRÍÇÃO DO IMÓVEL

Um terreno localizado no Distrito Industrial na Avenida Jandira de Oliveira Freitas
- Lote 3 - Quadra V

Contendo uma área de 4.992,14 (Quatro mil novecentos e noventa e dois metros quadrados mais quatorze centímetros), sendo 101,53 (Cento e um metros quadrados mais cinquenta e três centímetros) de frente para a referida Avenida, sendo um terreno irregular em forma de triângulo .

Terreno este de péssima topografia em relação a Avenida pois fica mais ou menos cinco metros do nível dessa avenida necessitando de um bom aterro

1
2
3 Gato
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000
1001
1002
1003
1004
1005
1006
1007
1008
1009
1000
1001
1002
1003
1004
1005
1006
1007
1008
1009
1010
1011
1012
1013
1014
1015
1016
1017
1018
1019
1010
1011
1012
1013
1014
1015
1016
1017
1018
1019
1020
1021
1022
1023
1024
1025
1026
1027
1028
1029
1020
1021
1022
1023
1024
1025
1026
1027
1028
1029
1030
1031
1032
1033
1034
1035
1036
1037
1038
1039
1030
1031
1032
1033
1034
1035
1036
1037
1038
1039
1040
1041
1042
1043
1044
1045
1046
1047
1048
1049
1040
1041
1042
1043
1044
1045
1046
1047
1048
1049
1050
1051
1052
1053
1054
1055
1056
1057
1058
1059
1050
1051
1052
1053
1054
1055
1056
1057
1058
1059
1060
1061
1062
1063
1064
1065
1066
1067
1068
1069
1060
1061
1062
1063
1064
1065
1066
1067
1068
1069
1070
1071
1072
1073
1074
1075
1076
1077
1078
1079
1070
1071
1072
1073
1074
1075
1076
1077
1078
1079
1080
1081
1082
1083
1084
1085
1086
1087
1088
1089
1080
1081
1082
1083
1084
1085
1086
1087
1088
1089
1090
1091
1092
1093
1094
1095
1096
1097
1098
1099
1090
1091
1092
1093
1094
1095
1096
1097
1098
1099
1100
1101
1102
1103
1104
1105
1106
1107
1108
1109
1100
1101
1102
1103
1104
1105
1106
1107
1108
1109
1110
1111
1112
1113
1114
1115
1116
1117
1118
1119
1110
1111
1112
1113
1114
1115
1116
1117
1118
1119
1120
1121
1122
1123
1124
1125
1126
1127
1128
1129
1120
1121
1122
1123
1124
1125
1126
1127
1128
1129
1130
1131
1132
1133
1134
1135
1136
1137
1138
1139
1130
1131
1132
1133
1134
1135
1136
1137
1138
1139
1140
1141
1142
1143
1144
1145
1146
1147
1148
1149
1140
1141
1142
1143
1144
1145
1146
1147
1148
1149
1150
1151
1152
1153
1154
1155
1156
1157
1158
1159
1150
1151
1152
1153
1154
1155
1156
1157
1158
1159
1160
1161
1162
1163
1164
1165
1166
1167
1168
1169
1160
1161
1162
1163
1164
1165
1166
1167
1168
1169
1170
1171
1172
1173
1174
1175
1176
1177
1178
1179
1170
1171
1172
1173
1174
1175
1176
1177
1178
1179
1180
1181
1182
1183
1184
1185
1186
1187
1188
1189
1180
1181
1182
1183
1184
1185
1186
1187
1188
1189
1190
1191
1192
1193
1194
1195
1196
1197
1198
1199
1190
1191
1192
1193
1194
1195
1196
1197
1198
1199
1200
1201
1202
1203
1204
1205
1206
1207
1208
1209
1200
1201
1202
1203
1204
1205
1206
1207
1208
1209
1210
1211
1212
1213
1214
1215
1216
1217
1218
1219
1210
1211
1212
1213
1214
1215
1216
1217
1218
1219
1220
1221
1222
1223
1224
1225
1226
1227
1228
1229
1220
1221
1222
1223
1224
1225
1226
1227
1228
1229
1230
1231
1232
1233
1234
1235
1236
1237
1238
1239
1230
1231
1232
1233
1234
1235
1236
1237
1238
1239
1240
1241
1242
1243
1244
1245
1246
1247
1248
1249
1240
1241
1242
1243
1244
1245
1246
1247
1248
1249
1250
1251
1252
1253
1254
1255
1256
1257
1258
1259
1250
1251
1252
1253
1254
1255
1256
1257
1258
1259
1260
1261
1262
1263
1264
1265
1266
1267
1268
1269
1260
1261
1262
1263
1264
1265
1266
1267
1268
1269
1270
1271
1272
1273
1274
1275
1276
1277
1278
1279
1270
1271
1272
1273
1274
1275
1276
1277
1278
1279
1280
1281
1282
1283
1284
1285
1286
1287
1288
1289
1280
1281
1282
1283
1284
1285
1286
1287
1288
1289
1290
1291
1292
1293
1294
1295
1296
1297
1298
1299
1290
12



BINO IMÓVEIS

CRECI: 68.445

A parceria certa para um bom negócio
Locação - Vendas - Avaliação
Rua Cel. José Procópio, 480 - Vila Conrado.
Fone: (19) 3633-8781

156
40
A
27/04
3676116

Levando em consideração a localização ,
topografia , metragem do terreno e outros
terrenos que foram vendido este ano e no final do
ano passado dentro do Distrito Industrial avalio
em :

R\$ 160.000 ,00

(CENTO E SESSENTA MIL REAIS)

São João da Boa Vista, 15 / 04 / 2016

Luiz Sabino Caslini

LUIZ SABINO CASLINI
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

✓
P. Gute
furs. /
P. /
spel.

Avaliação Imobiliária

157
p.vz.
26/11/15

Atendendo pedido da Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, visitamos o imóvel abaixo descrito de propriedade de para fins de avaliação, usando para todos os meios necessários, tais como, pesquisas de mercado, consultas, localização, conservação, etc., como segue:

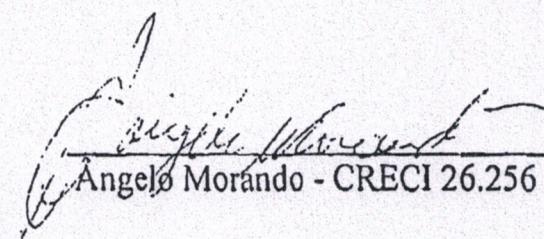
IMÓVEL: Imóvel localizado no Distrito Industrial, procurando encontrar o valor de mercado mais próximo da realidade dentro da atual situação política e econômica e do mercado local.

Encontra-se na Avenida Jandira de Oliveira Freitas, lote 3 A da quadra "V", contendo área total de terreno com 4.992,14(Quatro mil novecentos e noventa e dois metros e quatorze centímetros quadrados), contendo 101,53 metros de frente para a referida avenida, com formato em triângulo, sua topografia com grande declive.

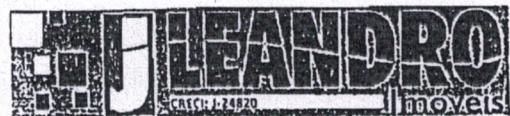
AVALIAÇÃO: Considerando o acima descrito, avalio o referido imóvel em R\$ 35,00(trinta e cinco reais), o metro quadrado, vezes a metragem total de 4,992.14 metros quadrados, igual a R\$ 174.724,90 (Cento e setenta e quatro mil setecentos e vinte e quatro reais e noventa centavos).

Para clareza, firmamos a presente, em uma lauda digitada para os fins necessários.

São João da Boa Vista, 15 de abril de 2016.


Angelo Morando - CRECI 26.256

Escritório - Rua Guiomar Novares, 411 - Centro - São João da Boa Vista - SP
CEP: 13870-225. Fone: (19) 3633-5822 / 99734-6025



PARECER DE VALORES

Hezlon Jaizon Leandrini de Oliveira, corretor de Imóveis com CRECI nº 79.537, com escritório nesta cidade, à Rua General Osório nº 477, centro, em atendimento a solicitação de Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista - SP para atribuir valor a imóvel neste município, a seguir descrito, para fins diversos.

"Terreno em aberlo e sem benfeitorios, situado à Avenida Jandira de Oliveira Freitas nº 550, 3º. Etapa Ampl. Distrito Industrial, com 8.235,47 m² (oitocentos e duzentos e trinta e cinco metros e quarenta e sete centímetros quadrados), com cadastro junto a municipalidade sob nº 22.32.3.1, e registrado sob nº 66.885 junto ao Cartório de Registro de Imóveis loco."

Considerando que o imóvel acima descrito se encontra região industrial, em plena exposição, viabilizou o valor do metro quadrado em

R\$ 62,00 (sessenta e dois reais).

São João da Boa Vista, 13 de Abril de 2016.

HEZION JA~~ZON~~ LEANDRINI DE OLIVEIRA
CRECI 79.537

Rua General Osório, nº 477 - Tel. 3023-6358 • 3620-4383 - CEP. 13.870.431 - São João da Boa Vista - SP
www.jleandromoveis.umb.br

AVALIAÇÃO

Geber, Othonel Leandrin de Oliveira, corretor de imóveis, CRECI/SP 149.035, comendereco a Rua Carlos Nicolau, 34, Jardim Novo Horizonte, nesta cidade, imóvel neste município, a seguir descrito, conforme solicitação da Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista - SP:

Terreno com endereço da Avenida Andrade de Oliveira, Fazenda 550, 3º lote, Área: Ampl. Distrito Industrial, com 8.235,473 m² (oitocentos e duzentos e trinta e cinco metros quadrados e quarenta e sete centímetros quadrados), com cadastro loteado na municipalidade sob o nº 22.82.81, e registrado sob o nº 66.385, lote ao cargo do

Registro de imóveis localizado na Rua São João, nº 100, São João da Boa Vista - SP.

Após pesquisa realizada, encontrouse o valor do metro quadrado item R\$ 65,00 (sessenta e cinco reais), totalizando para o imóvel o seguinte valor:

R\$ 535.305,65 = quinhentos e trinta e cinco mil, trezentos e cinco reais e cinquenta e cinco centavos.

São João da Boa Vista, 11 de Abril de 2016

Geber, Othonel Leandrin de Oliveira

JOILCE LEANDRO
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECI - 07.350

AVALIAÇÃO

Joilce Ricchini Leandro Rodrigues, Corretora de Imóveis, Inscrita no CRECI/SP sob nº 97.350 residente e domiciliada à Rua Lindolfo Mesquita nº 461, Terras de São José, São João Boa Vista, atendendo ao pedido do Município de São João da Boa Vista para avaliar o imóvel abaixo descrito:

"Terreno situado à Avenida Jandira de Oliveira Freitas nº 550, 3º. Etap
Ampl. Distrito Industrial, com 8.235,47 m² (oito mil, duzentos e trinta
cinco metros e quarenta e sete centímetros quadrados), com matrícula 2
66.885 no Cartório de Registro de Imóveis competente e cadastro
Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista sob nº 22.32.8.1."

Após análise e pesquisas, encontrou-se para o metro quadrado do imóvel, o valor de:
R\$58,00 (CINQUENTA E OITO REAIS)

Critérios adotados para avaliação:

Valor de mercado;
Nível de infra-estrutura;
Nível de acesso, ruas e meios de transportes;
Topografia;
Localização e região;
Dados fornecidos para a avaliação (outros):
Quantidade de folhas deste laudo: 01 (uma);
Verso em branco.

São João da Boa Vista, 14 de Abril de 2.016.

Jolice Ricchini Leandro Rodrigues
CRECI/SP 97.350

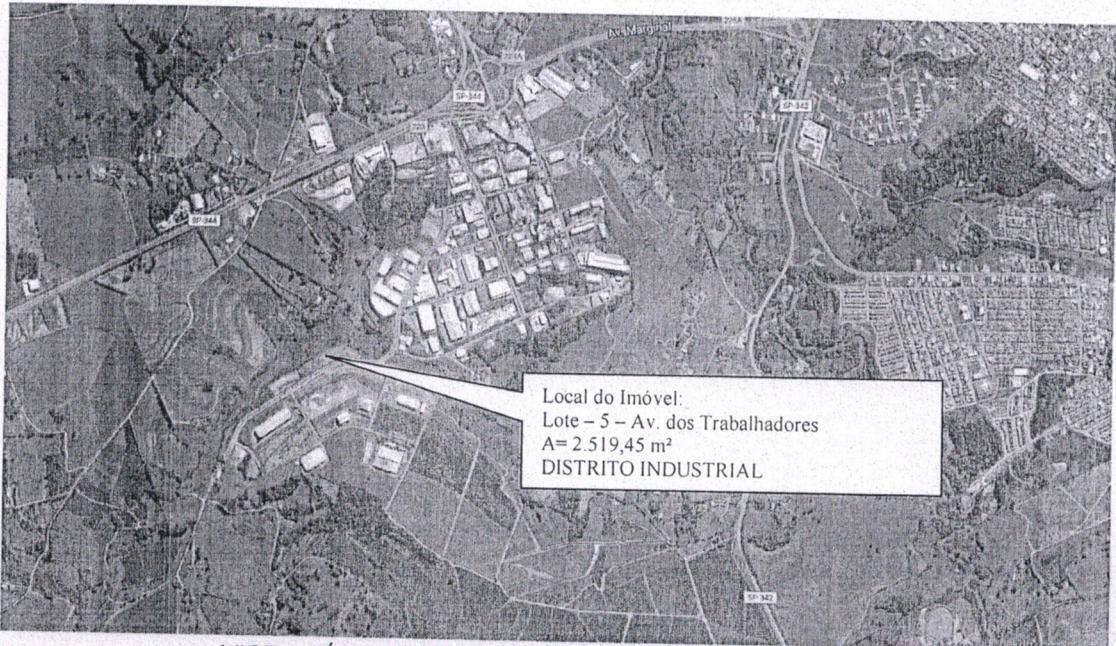
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMÓVEL

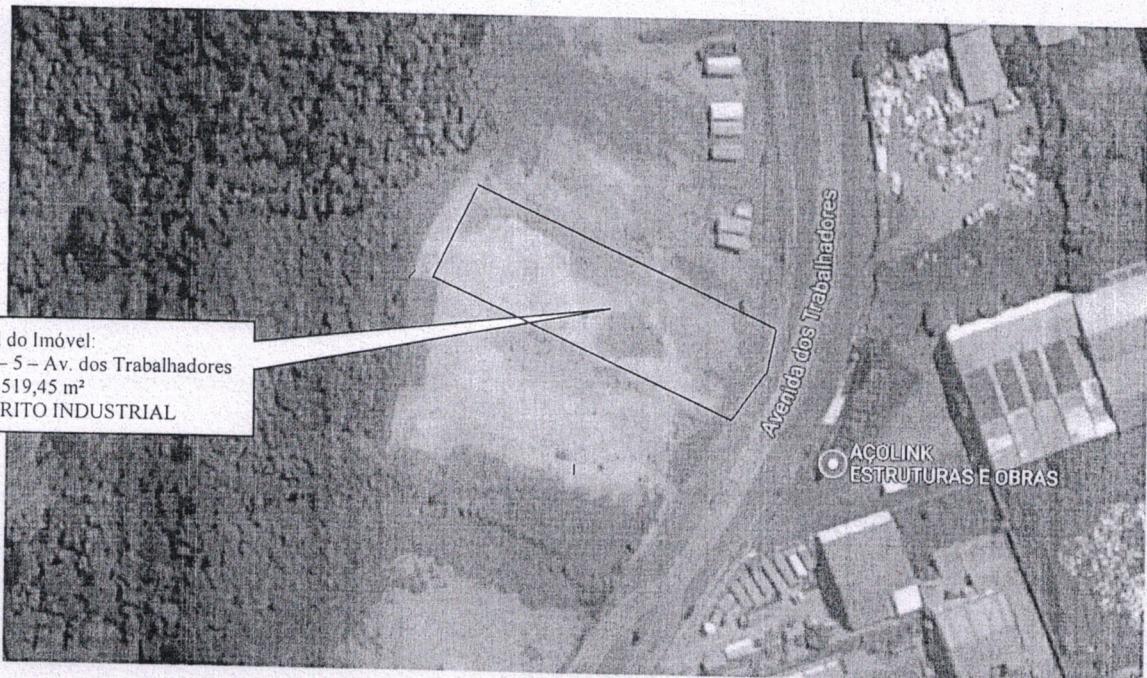
Terreno / Distrito Industrial

São João da Boa Vista - SP.

Lote-5 - Av. dos Trabalhadores - A= 2.519,45 m²



VISTA AÉREA DA REGIÃO ONDE SE SITUA O IMÓVEL.



VISTA AÉREA DA REGIÃO ONDE SE SITUA O
LOTE-5 – AV. DOS TRABALHADORES - DISTRITO INDUSTRIAL



VISTA FRONTAL DO LOTE-5 – AV. DOS TRABALHADORES



VISTA LATERAL ESQUERDA - LOTE-5 – AV. DOS TRABALHADORES
(Final)



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO - CMD

Ata da reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento - CMD, realizada em 06/03/2018.

Aos seis dias do mês de março de dois mil e dezoito (06.03.2018), às 18h30, no Salão Nobre da Prefeitura Municipal, localizado na Rua Marechal Deodoro nº 366, sob a Presidência do Ilmo. Sr. **Prefeito Vanderlei Borges de Carvalho**, que convidou o servidor municipal Gustavo Belloni Rodrigues Ferreira, como Secretário *ad hoc*, realizou-se a Solenidade de Posse, seguida da reunião ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento - CMD, atendendo a Portaria 10.941/18, tendo comparecido os senhores **Ademir Aparecido Ramos, Adriano Cesar Cardoso, Amelia Maria de Queiroz Melo, Candido Alex Pandini, Djalma Gama Filho, Geraldo Afonso Dezena da Silva, Guilherme Furlaneto Konishi, Jose Carlos da Silva Doria, Jozue Vieira Filho, Luiz Gonzaga Antoniazzi Sobrinho, Maurício Andrade Marsiglia, Murilo Somera Scatolin e Olympio Guilherme Cabral**, que assinaram a lista de presenças. Ausentes justificadamente, através de e-mails enviados à Secretaria da Prefeitura os Srs. **Carlos Alfredo Sarcinelli Gonçalves Filho, Eduardo Marmo Moreira, João Otávio Bastos Junqueira, Sandra Folgosa do Amaral**, cujos documentos encontram-se arquivados em pasta própria do CMD sob a guarda da Secretaria. Os demais membros não se fizeram presentes. O Ilmo. Sr. Vanderlei Borges de Carvalho fez a abertura da sessão apresentando as atribuições do CDM e, convidou, um a um dos presentes para se apresentarem. Em seguida, o Ilmo. Prefeito Municipal, nos termos do art. 7º do Decreto Municipal 5.054 de 04 de dezembro de 2014, nomeou o Sr. **Geraldo Afonso Dezena da Silva e Maurício Andrade Marsiglia**, respectivamente, como **Presidente e Vice-Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento**, que assumiram as direções do trabalho. Ato contínuo, o Sr. Presidente deu posse aos Conselheiros. Antes do início da pauta de discussão, a Sra. **Amelia Maria Queiroz de Melo** explicou aos membros o funcionamento do processo de doação de lotes, com base na legislação vigente. Após, foram colocados em discussão: **Processo nº 1926/2018 – EPUR COMERCIO DE ESPUMAS EIRELI EPP**: Feito um resumo do processo pela Sra. **Amelia Maria Queiroz de Melo**, ocasião em que os membros sanaram eventuais dúvidas acerca da empresa requerente e do local a ser locado. Posto em discussão, o *pedido de auxílio indústria no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), com base na Lei Municipal 1.420/04, foi aprovado*. O sr. Presidente determinou ao Secretário que tomasse as providências cabíveis. **Processo nº 2114/2012 – 2R2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**: Feito um resumo do processo pela Sra. **Amelia Maria Queiroz de Melo**, especialmente o pedido da substituição de encargos da Lei Municipal 3.156/2012, ocasião em que os membros pediram informações e sanaram dúvidas. Posto em discussão foi *aprovada a substituição do encargo de construção de galpões pela construção da estação elevatória de esgotos, da Lei Municipal 3.156/2012, não finalizada pela Prefeitura Municipal, devendo ser remetido aos setores competentes para parecer jurídico e cálculo dos valores dos serviços*. O sr. Presidente determinou ao Secretário que tomasse as providências cabíveis. **Processo nº 3682/16 – M V DO L SILVEIRA ME**: A Sr. **Amelia Maria Queiroz de Melo** informa que o projeto de construção apresentado só ultrapassa os 25% exigidos pela Lei Municipal 1.173/2003 se considerada a área útil do terreno. O Departamento Jurídico orientou que se considerar a interpretação literal, o processo não pode prosseguir, mas se considerar a interpretação finalística, juntamente com o parecer do Departamento de Engenharia, o processo poderia prosseguir. Colocado em discussão, *foi aprovado o sobreestamento do feito para que o Sr. Prefeito, por meio de Projeto de Lei altere a legislação vigente, definindo sobre qual área deve ser calculado o índice de 25%*. **Processo 7696/16 –**



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO - CMD

NOVA JACAREÍ NUTRIENTES LTDA: Foi lido pela Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo o questionário padrão preenchido pela empresa, ocasião em que os Conselheiros pediram informações e sanaram dúvidas. Também foi lido o parecer do Departamento Jurídico acerca da continuidade do processo em nome de NOVA SÃO JOÃO NUTRIENTES LTDA. Colocado em votação, *foram aprovadas a continuidade de processo e, definitivamente, a doação do lote 14 da quadra B, no Polo Industrial, com área de 2.092,53 m²*. O sr. Presidente determinou ao Secretário que tomasse as providências cabíveis. **Processo 3671/16 – SERGIO ANTONIO BENEDETI ME**

BENEDETI ME: Foi lido pela Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo o questionário padrão preenchido pela empresa, ocasião em que os Conselheiros pediram informações e sanaram dúvidas. Colocado em votação, *foi aprovada definitivamente a doação do lote 6, no Polo Industrial, com área de 2.476,17 m²*. O sr. Presidente determinou ao Secretário que tomasse as providências cabíveis. **Processo 3688/16 – JG INSTALAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E MONTAGENS INDUSTRIAS LTDA**

MONTAGENS INDUSTRIAS LTDA: Foi lido pela Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo o questionário padrão preenchido pela empresa, ocasião em que os Conselheiros pediram informações e sanaram dúvidas. Colocado em votação, *foi aprovada definitivamente a doação do lote 5, no Polo Industrial, com área de 2.519,45 m²*. O sr. Presidente determinou ao Secretário que tomasse as providências cabíveis. **Processo 3670/16 – PORTAL SÃO JOÃO**

COMÉRCIO DE MADEIRAS LTDA EPP: Foi lido pela Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo o questionário padrão preenchido pela empresa, ocasião em que os Conselheiros pediram informações e sanaram dúvidas. Colocado em votação, *foi aprovada definitivamente a doação do Lote 4, no Polo Industrial, com área de 4.750,79 m²*. O sr. Presidente determinou ao Secretário que tomasse as providências cabíveis. **Processo 3677/16 – GENOVA INDUSTRIA**

E COMERCIO DE BALANCAS LDA EPP: Foi lido pela Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo o questionário padrão preenchido pela empresa, ocasião em que os Conselheiros pediram informações e sanaram dúvidas. Colocado em votação, *foi aprovada definitivamente a doação do Lote 3, no Polo Industrial, com área de 3.161,90 m²*. O sr. Presidente determinou ao Secretário que tomasse as providências cabíveis. **Processo 3679/16 – MARILDA**

CALANDRINI ME: Foi lido pela Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo o questionário padrão preenchido pela empresa, ocasião em que os Conselheiros pediram informações e sanaram dúvidas. Colocado em votação, *foi aprovada definitivamente a doação do Lote 4, no Polo Industrial, com área de 1.469,66 m²*. O sr. Presidente determinou ao Secretário que tomasse as providências cabíveis. **Processo 3687/16 – COMERCIO DE EMBALAGENS PLÁSTICAS**

POVEDA LTDA EPP: Foi lido pela Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo o questionário padrão preenchido pela empresa, ocasião em que os Conselheiros pediram informações e sanaram dúvidas. Colocado em votação, *foi aprovada definitivamente a doação do Lote 5, no Polo Industrial, com área de 1.452,33 m²*. O sr. Presidente determinou ao Secretário que tomasse as providências cabíveis. **Processo 3669/16 – LUBTOLL PRODUTOS QUÍMICOS**

INDUSTRIAIS EIRELI EPP: Foi lido pela Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo o questionário padrão preenchido pela empresa, ocasião em que os Conselheiros pediram informações e sanaram dúvidas. Colocado em votação, *foi aprovada definitivamente a doação do Lote 7, no Polo Industrial, com área de 8.179,83 m²*. O sr. Presidente determinou ao Secretário que tomasse as providências cabíveis. **Processo 4808/17 – P&G SERVICOS E**

REPRESENTAÇÕES INDUSTRIAIS LTDA ME: Foi lido pela Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo o questionário padrão preenchido pela empresa, ocasião em que os Conselheiros pediram informações e sanaram dúvidas. Colocado em votação, *foi aprovada definitivamente a doação do lote 3 da Quadra U, no Polo Industrial*. O sr. Presidente determinou ao Município que tomasse as providências cabíveis, bem como a correção na capa dos autos dos dados do



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA
Estado de São Paulo

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO - CMD

requerente. **Processo 204/18 – JN ABIBE ME**: Foi apresentado o pedido de doação de terreno no Polo Industrial. O Sr. Presidente consultou a Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo sobre a disponibilidade de lotes, que informou a inexistência de terrenos. Após discussão, o Conselho deliberou pela suspensão do processo, até que surjam novos terrenos, conforme já decidido em novembro último em processos semelhantes. **Processo 1984/18 – PAULO PESSOA HILDEBRAND**: Foi apresentado o pedido de doação de terreno no Polo Industrial. O Sr. Presidente consultou a Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo sobre a disponibilidade de lotes, que informou a inexistência de terrenos. Após discussão, o Conselho deliberou pela suspensão do processo, até que surjam novos terrenos, conforme já decidido em novembro último em processos semelhantes. Encerrada as discussões, o Sr. Presidente teceu comentários sobre a ASSOCIAÇÃO CENTRO REGIONAL DE INOVAÇÃO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA, da qual é Presidente, cuja finalidade é promover a pesquisa, a ciência, a inovação tecnológica e o empreendedorismo, visando ao desenvolvimento competitivo e sustentável, apoiando as atividades empresariais; citou exemplos de cidade modelos como Campinas e São Carlos; afirmou que em São João da Boa Vista já existem soluções interessantes de empresas/desenvolvedores que procuram apoio e mentoria. **INDICAÇÃO DE MEMBRO:** Conforme o estatuto da ASSOCIAÇÃO CENTRO REGIONAL DE INOVAÇÃO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA o CMD tem a prerrogativa de indicar dois membros, um titular e outro suplente, para o Conselho de Administração daquela entidade. Após discussão foram *indicados o Sr. Adriano César Cardoso (titular) e a Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo (suplente), como membros do CMD no Centro Regional de Inovação*. O sr. Presidente passa a palavra, para quem queira usá-la. Manifestou o Sr. Jozue Vieira Filho que pede Conselho trabalhar na linha de empresas que possuam mão de obra qualificada. A Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo fala sobre os Polos de Negócios diagnosticados em São João da Boa Vista: Turismo/Gastronomia, Tecnologia, Saúde e Educação. Candido Alex Pandini, Presidente da Associação Comercial e Empresarial local convidou a todos para prestigiarem as empresas participantes do *Sanduba Fest*, que se iniciará na próxima sexta-feira. O Ilmo. Sr. Prefeito Vanderlei Borges de Carvalho comentou que a empresa Fer-Alvarez fechou uma unidade em Mogi-Guaçu e pretende se instalar em São João da Boa Vista; afirmou sobre a vontade em colocar o trem turístico entre São João da Boa Vista e Águas da Prata e já entrou em contato com o Prefeito daquela cidade que demonstrou interesse nesse projeto. Por fim, teceu comentários sobre a feira noturna e a feira gastronômica. Por fim, o Presidente agradeceu a presença de todos e comunicou o encerramento da sessão. Nada mais havendo para ser discutido, a reunião foi encerrada às 21h:55m, tendo sido lavrada esta ata, que foi lida e aprovada pelo presentes, assinada pelo Sr. Gustavo Belloni Rodrigues Ferreira, Secretário *ad hoc*, convidado para secretariar os trabalhos desta reunião, e pelo Sr. Geraldo Afonso Dezena da Silva, Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento - CMD.

GUSTAVO BELLONI FERREIRA
Secretário *ad hoc*

GERALDO AFONSO DEZENA DA SILVA
Presidente do CMD



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

25/10/8

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO – CMD

SÃO JOÃO DA BOA VISTA – SP

PARECER DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO – CMD

Senhor Prefeito:

Atendendo à legislação vigente, considerando que a empresa JG INSTALAÇÕES EMPREENDIMENTOS E MONTAGENS INDUSTRIAIS LTDA, CNPJ nº 01.448.574/0001-90, foi aprovada em sua capacidade técnica conforme documentos anexados ao Processo nº 3688/2016, considerando os pareceres favoráveis da Assessoria Jurídica e Departamento de Finanças da municipalidade, também anexos, e considerando o atendimento das diretrizes de geração de novas oportunidades de trabalho para a população e de aumento da arrecadação de impostos para o Município, o Conselho Municipal de Desenvolvimento – CMD, reunido em 06 de março de 2.018, deliberou pela sua aprovação em caráter definitivo, opinando favoravelmente pela doação do lote nº 5, no Polo Industrial, com 2.519,45 m², localizado na Avenida dos Trabalhadores, destinado à implantação do empreendimento, devendo as áreas pertinentes da Prefeitura Municipal observar as normas legais cabíveis na formalização da alienação do imóvel.

Em 03 de abril de 2.018.

MAURÍCIO ANDRADE MARSIGLIA
Vice-Presidente do CMD